

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	16.12.2024	096/24
Formannskapet	18.12.2024	111/24
Kommunestyret	18.12.2024	112/24

Arkivsak ID 20/1436

Saksbehandler

Jochen Caesar

Fornyett 2.gangsbehandling - Detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen

Sammendrag

Asplan Viak AS (opprinnelig Stein hamre arkitektkontor AS) har på vegne av Vestvågøy kommune utarbeidet forslag for detaljreguleringsplan Omsorgsboliger Torvhaugen. Planområdet ligger nordøst fra Leknes sentrum, mellom boligområdene på Torvhaugen og Fygle. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av tiltrengte boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens TFF-boliger som oppfølging av tidligere kommunestyrevedtak KS-035/23. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 048/23 den 22.08.2023. I høringsperioden fremmet NVE innsigelse mot planforslaget. Innsigelsen er trukket, etter at det ble utarbeidet en geoteknisk rapport for planområdet. Planforslaget ble vedtatt av kommunestyret 19.03.2024. Innspillene ble bare delvis tatt til følge. Vedtaket ble påklaget og den 13.11.2024 opphevet Statsforvalteren i Nordland reguleringsplanvedtaket. Planforslaget er nå klar for fornyett 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006, med tilhørende plankart (sist revidert 15.02.2024), planbeskrivelse og bestemmelser, begge sist revidert 09.12.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og legger til rette for etablering av tiltrengte boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens TFF-boliger.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksdokumenter

13.11.2024	Opphevet vedtak - Reguleringsplan - Klage - Vestvågøy - Omsorgsboliger Torvhaugen	1746275
11.12.2024	Planbeskrivelse rev 091224	1749609
29.02.2024	Plankart 15.02.2024	1700718
11.12.2024	Reguleringsbestemmelser rev 091224	1749610
11.12.2024	Notat - Avbøtende tiltak CO2rev1	1749608
10.01.2022	Ros	1557131
11.12.2024	Utomhusplan rev111224	1749676
21.04.2023	Visualisering byggetrinn 2	1648108
29.02.2024	Rammeplan overvann og flom	1700719
29.02.2024	Områds kredkartlegging iht NVE veileder med vedlegg	1700716
23.02.2024	Miljøfaglig vurdering	1700715
17.07.2023	Klimabudsjett uttak av myr Torvhaugen	1668250
23.02.2024	Innsigelse NVE	1700722
23.02.2024	NVE trekker innsigelse	1700725
23.02.2024	Uttalelse med innsigelse - Statsforvalteren	1700727
23.02.2024	Uttalelse Avinor	1700726
23.02.2024	Uttalelse NFK	1700728
23.02.2024	Uttalelse SVV	1700729
23.02.2024	Merknad Stig Johansen	1700723
23.02.2024	Merknad Ørjan Fjelltun	1700724
29.02.2024	Merknadsbehandling	1700794

Saksopplysninger:

Utgangspunktet for planarbeidet er at VVK ønsker å optimalisere drift i omsorgssektoren gjennom en samlokalisering av nye TFF omsorgsboliger, avlastningsboliger for barn og et nytt dagsenter.

VÅG ARKITEKTUR AS har på oppdrag fra Vestvågøy kommune gjennomført et skisseprosjekt for nye TFF omsorgsboliger, avlastningsboliger for barn og nytt dagsenter på Torvhaugen i Leknes. Tiltaket ble fremlagt for Husbanken etter at kommunestyret besluttet utbyggingen i KS-sak 092/20 den 20.10.2020 og første reguleringsplanforslag ble behandlet i forvaltningsutvalget som FO-sak 061/21 den 21.9.2021. Husbanken gav en negativ tilbakemelding knyttet til høyt antall enheter, kort avstand mellom bolig og arbeid, samt at tettheten gav et institusjonslignende preg på boligene. Som konsekvens av denne tilbakemeldingen ble prosjektet omarbeidet. I det reviderte prosjektet er antall boenheter redusert fra 32 til 26. Videre er avlastningsbolig og dagsenter tatt ut av prosjektet og forventes løst i egne prosjekt på annen tomt. Husbanken har godkjent det reviderte prosjektet og kommunestyret besluttet gjennomføring av det reviderte prosjektet i KS-sak 035/23 den 9.5.2023.

Etablering i umiddelbar nærhet til Lekneshagen sykehjem og Lynghaugen barnehage gir gode trafikkmessige forutsetninger og nærhet til etablert boligfelt i vest gjør at prosjektet kan innpasses i et vanlig bomiljø. Grunnleggende prinsipper for prosjektet er et ønske om normalisering av brukerens hverdag, å unngå institusjonspreg og å skape gode bomiljøer for brukerne og gode arbeidsplasser for de ansatte.

Førende for valg av løsninger er et ønske om å organisere hvert delprosjekt på et plan, hvilket gir gunstige forhold for tilgjengelighet, universell utforming og rømning. En organisasjon på et plan reduserer kostnader for vertikal sirkulasjon som trapper og heiser, samt vertikale tekniske føringer. Prosjektet inneholder 26 TFF boliger, hvorav 5 ganger 2 boliger organiseres som selvstendige omsorgsboliger, og plasseres nord for veien «Torvhaugen» i nytt boligfelt Bymarka/Torvhaugen. Byggetillatelse for disse 5 tomannsboliger ble nylig innvilget.

Planområdet for detaljreguleringsplan «Omsorgsboliger Torvhaugen» omfatter, i tillegg til det planlagte utbyggingsområdet for inntil 16 omsorgsboliger og administrasjonsbygning, også

eksisterende Lekneshagen sykehjem, Lynghaugen barnehage og deler av grønnstruktur/friområde/-lekeplass.

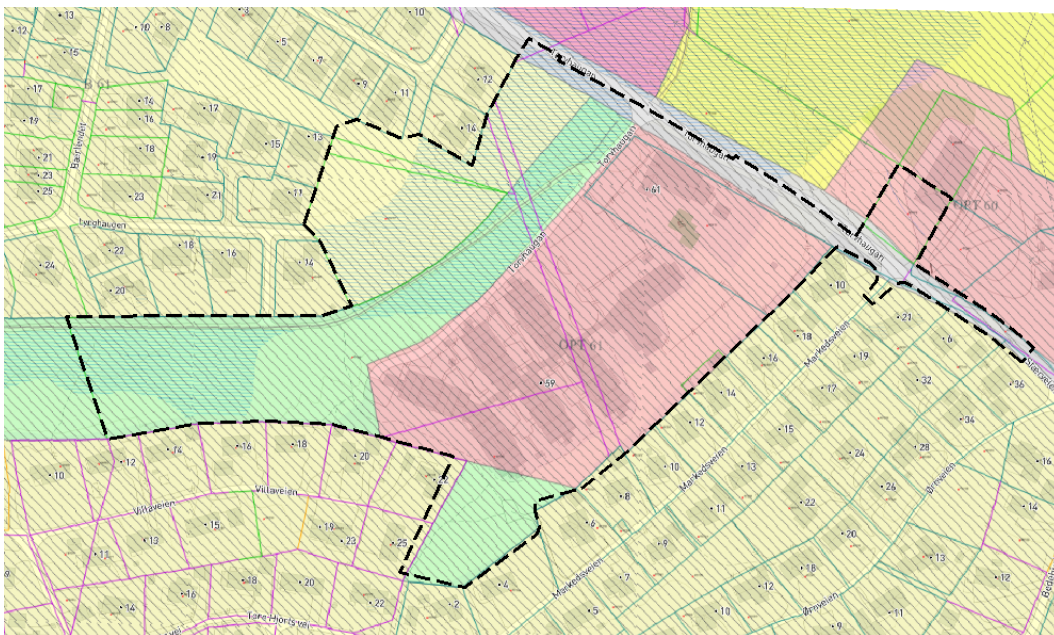


Oversiktskart med planområdet:

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel, plan-id 201810, er arealene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur, boligformål og veiareal. Grønnstrukturen som ligger som en kile mellom boligareal og offentlig og privat tjenesteyting vil inngå i nyttareal for offentlig og privat tjenesteyting.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, med planavgrensningen tegnet inn (kilde: kommunekart)

Gjeldende reguleringsplaner:

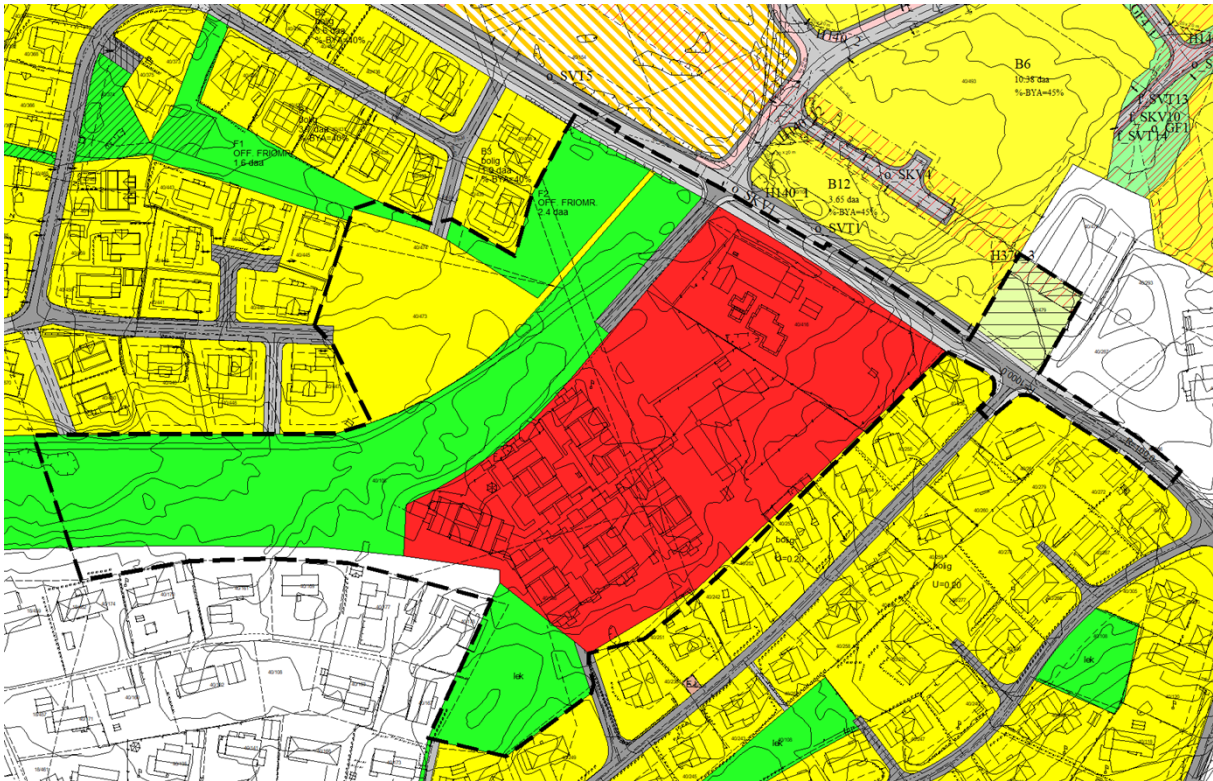
Følgende planer inngår i planområdet og vil helt eller delvis utgå når ny plan vedtas:

- Plan 200404, «Torvhaugen rev 2004», vedtatt 28.09.2004.

Arealformålene som inngår i planavgrensningen er offentlig bebyggelse, offentlig friområde, offentlig trafikkområde og bolig. Planavgrensningen er i stor grad sammenfallende med denne planen.

- Plan 200711, «Torvhaugen Felt F», vedtatt 16.5.2007.

- Arealformålene som inngår i planavgrensningen er trafikkområde.
- Plan 200712, «Torvhaugen Felt C», vedtatt 16.5.2007.
- Arealformålene som inngår i planavgrensningen er offentlig friområde og trafikkområde.
- Plan 198102, «Fygle II», vedtatt 23.03.1981.
- Arealformålet som inngår i planavgrensningen, er avsatt til lekeplass og bolig.



innspill, herunder innsigelse fra NVE, som er vedlagt, samt sammenfattet og kommentert av Kommunedirektøren i vedlegget «merknadsbehandling».

Planforslaget ble vedtatt av kommunestyret 19.03.2024. Innspillene ble bare delvis tatt til følge. Vedtaket ble påklaget og den 13.11.2024 opphevet Statsforvalteren i Nordland reguleringsplanvedtaket. Planforslaget er nå klar for fornyet 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Innkomne merknader:

Se vedlegg “merknadsbehandling”.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, planID 202006, med tilhørende plankart (sist revidert 15.02.2024), planbeskrivelse og bestemmelser, begge sist revidert 09.12.2024. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

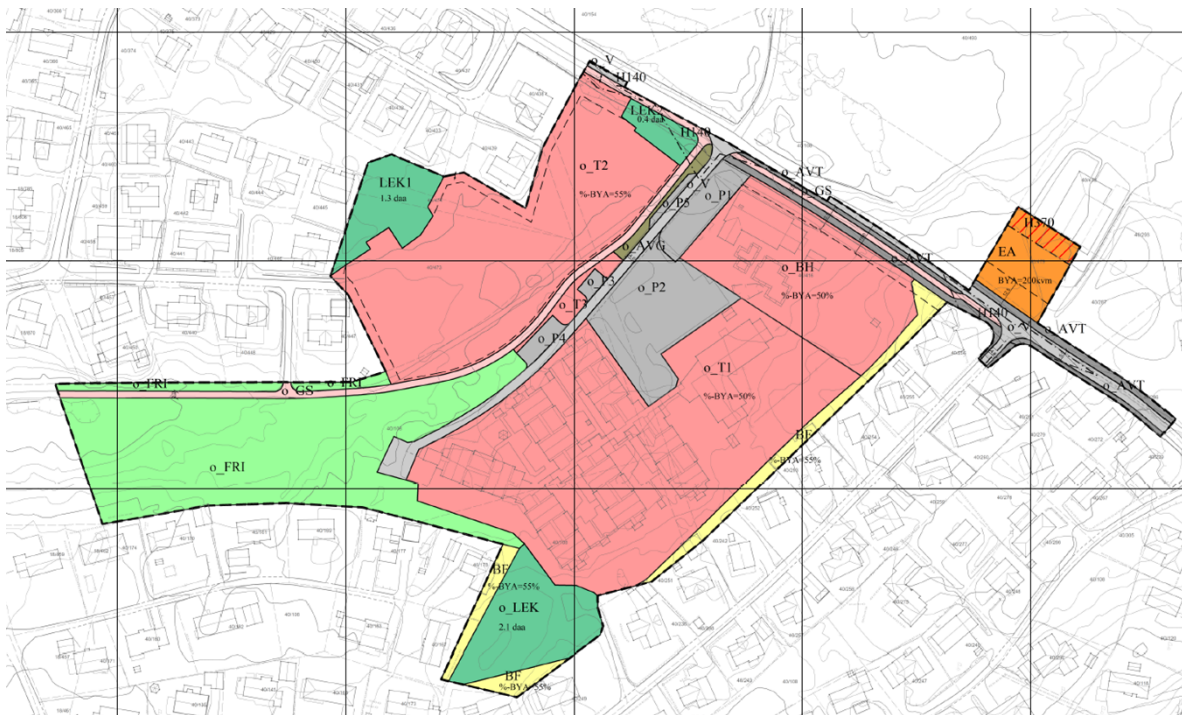
Beskrivelse av området og utredninger:



Se planbeskrivelse, pkt. 4 og 5, side 30-42.

Beskrivelse av planforslaget:

Det planlagte utbyggingsområdet for TFF-omsorgsboliger er i dag delvis regulert til boligformål og delvis grøntareal/friområde/lek. Å bygge rene omsorgsboliger ville kunne ansees som i tråd med boligformål, men siden planlagt prosjekt også omfatter administrasjonsbygg er det mest naturlig å regulere hele tomta til offentlig tjenesteyting.



Forslag til plankart, sist revidert 15.02.2024:

For resten av planområdet er det i stor grad en videreføring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner, men i sør gjøres det små justeringer i overgangen mot boligfeltet for å fange opp mindre utvidelser av boligtomter som er gjennomført og for å gi resterende boligtomtene mulighet for tilsvarende tilleggsareal.

Se også vedlagt planbeskrivelse, pkt. 6, side 43-49 og skisseprosjekt/illustrasjoner fra VÅG.

Endringer etter høringen:

På plankartet ble det gjort følgende endringer etter høringsrunden:

- 1 - Regulerte lekeplasser LEK1 og LEK er lagt inn.
- 2 - Inngangssone til servicebygningen mellom o_P3 og o_P4 er endret fra «friorråde» til «tjenesteyting» o_T3.
- 3 - Ny parkeringsplass o_P5 er lagt inn i nordøst – annen veggrunn teknisk i dette område er ellers endret til annen veggrunn grøntareal.
- 4 - Avkjørsels pil fra Lynghaugen til planområdet er fjernet – her skal det etableres bom.
- 5 - Mindre justering av formålsgrænse mellom o_V og o_T1 i vest, for å gi litt bedre plass for eventuell nødvendig teknisk rom ved Lekneshagen.



Utsnitt plankart med avmerkete endringer etter høringen

I bestemmelsene ble det gjort følgende endringer:

§2 Fellesbestemmelser:

Bestemmelse om «geoteknisk vurdering» ble tatt ut, siden undersøkelsen er gjennomført.

Bestemmelse om «hensyn til storspove og andre hekkende fugler» er tatt inn.

Bestemmelse om «håndtering av overflatevann» ble oppdatert etter at rammeplan for overvann og flom ble utarbeidet.

Bestemmelse om «myrmasse» ble tatt ut.

§3 Rekkefølgebestemmelser:

Opparbeidelseskra for «lekeplasser» og «parkeringsplass» ble oppdatert i henhold til endringene i plankartet (LEK1, LEK2 og o_P5).

Ny rekkefølgebestemmelse om «adkomstveg» for å sikre opparbeidelse av Røsslyngveien til planområdet.

§5 b. Offentlig tjenesteyting:

Bestemmelse om parkeringskrav for område o_T2 ble oppdatert slik: «Det skal være min ½ parkeringsplass pr boenhet i omsorgsboligene. Disse etableres innenfor formålet o_T2

Det skal være ½ parkeringsplass pr boenhet for besøkende i omsorgsboligene.

Det skal være 1 parkeringsplass pr 50 m2 BRA i administrasjonsbygget for ansatte. Parkering for besøkende og ansatte opparbeides inne på o_P3, o_P4 og o_P5.»

Bestemmelse om takvinkel og takform for område o_T2 ble oppdatert ihht illustrert prosjekt.

Bestemmelser for øvrig ble oppdatert til å omfatte endringene i plankartet

Vurdering av konsekvenser
Historikk

Omsorgsplan 2000-2006: «Vestvågøy kommunestyre anbefaler at dagens boligstruktur til psykisk utviklingshemmede utredes...»

Omsorgsplan 2007-2010: «Det fremtidige behovet for brukere med funksjonshemming må utredes. Dette er en svært omfattende prosess, som vil være tid- og ressurskrevende ...»

På grunnlag av nevnte planer ble det i perioden 2010-2013 utarbeidet forslag til nye boliger –«Torvhauan 2» med totalt 16 boliger. På grunn av utfordrende økonomi og omstillingsprosessen 2014-2016, ble dette prosjektet lagt på is inntil videre. Saken ble tatt frem igjen ved årsskiftet 2018/19.

I ettertid har en evaluert at «Torvhauan 2» er for lite og ikke har tatt opp i seg nødvendige problemstillinger i forhold til dagens situasjon. Dette omhandler blant annet å se alle tjenester og brukere i sammenheng, og hente ut gevinster ved samlokalisering og mer effektiv drift. Det har også tilkommet tydeligere krav til fellesarealer og ansattes arbeidsmiljø i hele tjenesten. Med kommunens økonomiske situasjon de senere år, har det også blitt økt søkelys på å avslutte eksterne leieforhold i så stor grad som mulig.

Analyserapport omsorgssektoren 2018/19, utarbeidet i samarbeid med KS: «Det foreslås å opprette 2-3 nye bokollektiv med 6 - 10 beboere i hvert (antall vil være avhengig av beboernes behov og sammensetning). Kollektivene kan gjerne ligge på samme tun, gjerne med dagsenter i tilknytning til dette (...). De bør bygges med fullverdige leiligheter, tilrettelagt med velferdsteknologi. Kollektivene bør ha fellesareal til beboerne, med felles stue/ kjøkken, aktivitetsrom, og eventuelt sanse-rom. Personalfasiliteter må følge dagens standarder. Det må anlegges gode uteområder, og en må plassere disse fornuftig for kontakt med nærmiljøet.»

Handlingsplan 2020-2023: Evaluering av tilbudet til funksjonshemmede er tatt inn under satsingsområde 3, Helse og omsorgstjenester, følgende tiltak:

«Helhetlig gjennomgang av Tjenester for funksjonshemmede (TFF), herunder boliger, dagsenter og barneavlastning, samt effekter knyttet til drift av tjenesten. 2020»

Det er i handlingsplanperioden fra og med 2. kvartal 2022 innarbeidet en årlig innsparing på 3 mill. pr. år for TFF. Denne innsparingen forutsetter at prosjektet gjennomføres.

VÅG ARKITEKTUR AS har på oppdrag fra Vestvågøy kommune gjennomført et skisseprosjekt for nye TFF omsorgsboliger, avlastningsboliger for barn og nytt dagsenter på Torvhaugan.

Kommunestyret vedtok 20.10.2020 som sak KS-092/20 bygging av 32 nye boliger til Tjenester for funksjonshemmede (TFF), sammen med nytt dagsenter, ny barneavlastning, og felles personalbase, basert på ovennevnte skisseprosjekt.

Reguleringsplanforslag ble behandlet i forvaltningsutvalget som FO-sak 061/21 den 21.9.2021.

Etter at Husbanken gav en negativ tilbakemelding knyttet til høyt antall enheter, kort avstand mellom bolig og arbeid, samt at tettheten gav et institusjonslignende preg på boligene, ble prosjektet omarbeidet.

I det reviderte prosjektet er antall boenheter redusert fra 32 til 26. Videre er avlastningsbolig og dagsenter tatt ut av prosjektet og forventes løst i egne prosjekt på annen tomt. Husbanken har godkjent det reviderte prosjektet.

Kommunestyret besluttet gjennomføring av det reviderte prosjektet i KS-sak 035/23 den 9.5.2023.

Byggetrinn 1, som består av 5 tomannsboliger på ferdig regulert tomt, øst fra den

kommunale vegen Torvhaugen, hadde byggestart andre halvår 2023.

Planforslaget ble vedtatt av [kommunestyret 19.03.2024](#).

Vedtaket ble [påklaget](#) og den 13.11.2024 opphevet Statsforvalteren i Nordland reguleringsplanvedtaket.

Faglige og generelle forhold

Bebyggelse

Planforslaget innebærer at det kan etableres 16 nye boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg med tilhørende administrasjonsbygning på Torvhaugen.

Bygningene relaterer i form og skala til omkringliggende bebyggelse. Større volumer deles visuelt opp i flere mindre volumer med saltak. Dette medfører at skalaen brytes ned og at bygningene oppfattes som mindre enn de egentlig er. Skalaen tilpasses på denne måten den omkringliggende boligbebyggelsen.

Adkomst/trafikk

Hovedadkomsten til området med kjøretøy vil være vegen Torvhaugen. Denne har god kapasitet til denne utbyggingen. Det er kort vei ned til E10 som er hovedveien til og fra Leknes. Hovedadkomst (adkomst for ansatte og besøkende) skjer via eksisterende avkjørsel til Lekneshagen. Det etableres videre en avkjørsel fra den kommunale vegen Torvhaugen i nordøst for å betjene 4 carporter og adkomstvei til øvrig beboerparkering gjennom etablert boligfelt fra nord (Rosslyngveien). Denne veien ble regulert i 2007, men er per i dag ikke opparbeidet i sin helhet.

Med denne løsningen reduseres trafikkbelastning for beboerne i eksisterende boligfelt. Det legges ikke til rette for gjennomkjøring fra Røsslyngveien til Lynghaugen, hvor veien stenges med bom, slik at bare utrykningskjøretøy og evt brøytebilen kan passere.



Utomhusplan, 11.12.2024

Boliggatene vil få en beskjeden økning i trafikk noe som disse tåler. Ansatte og besøkende, samt deler av beboere vil benytte Torvhaugan som adkomst, slik at det kun deler av beboertrafikken som gir økt trafikk i Røsslyngveien.

Parkering

Etablering av de nye boenhetene og funksjonene innenfor området vil medføre mer parkering. Det skal være min ½ parkeringsplass pr boenhet i omsorgsboligene. Disse etableres innenfor formålet o_T2. Det betyr at det vil bli etabler minst 8 p-plasser, som utformes som HC-plasser med mulighet for carport, på nordvestsiden av bygningene. Disse skal utelukkende brukes av beboerne. Det avsettes areal i vest, med adkomst via Røsslyngveien, for å kunne etablere flere plasser, dersom behovet skulle oppstå.

Det skal være ½ parkeringsplass pr boenhet for besøkende i omsorgsboligene og det skal være 1 parkeringsplass pr 50 m² BRA i administrasjonsbygget for ansatte. Det betyr at er behov for 16 parkeringsplasser for besøkende og ansatte, som opparbeides inne på de regulerte områdene o_P3, o_P4 og o_P5.

Den nye parkeringen spres over området og har også adkomst fra ulike veier. Dette gjør at en del av beboerparkeringen ikke vil bli så dominerende i området, sett fra hovedadkomsten fra Torvhaugan.

Planen legger til rette for noe mer parkering foran barnehagen. For sykehjemmet vil situasjonen bli som i dag.

Friområde/lekeplass

Planforslaget medfører at deler av et grøntbelte og en regulert, men ikke opparbeidet, lekeplass nord i planområdet omreguleres til utbyggingsformål (offentlig tjenesyting). Som kompensasjon er det etter høringsrunden regulert to nye lekeområder, LEK1 og LEK2, på til sammen ca 1,7 daa. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at alle 3 lekearealer i planområdet opparbeides, før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

Det grønndraget som berøres var opprinnelig en del av et større sammenhengende system. Ved regulering av et nytt boligfelt nord for planområdet ble dette grønndraget stoppet ved vegen Torvhaugan. Dette planforslaget reduserer dette grønndraget ytterligere.

Det vil kunne opparbeides arealer for lek og rekreasjon i grøntbelte som strekker seg mot Leknes sentrum, slik at funksjonen som friområde for omkringliggende boligfelt vil kunne styrkes, selv om grønnebeltets opprinnelige funksjon, som en grønn forbindelse fra sentrum til utmark, svekkes.

Vann, avløp og overvann

Det ble utarbeidet en VAO-plan som viser at det er en kryssende VAO-trase ved eksisterende situasjon i planområdet som kommer i konflikt med utbyggingsplanene for området. Denne eksisterende ledningstraseen må flyttes. Den er planlagt flyttet lengere sørøst og anlagt i en fremtidig gangveg. Eksisterende stikkledninger må ivaretas og tidligere detaljprosjektert VAO-struktur for utbyggingsområdet til TEFT Eiendom AS må omprosjekteres. Spillvann må føres til den nye VAO-traseen i øst/sørøst.

Etter høringsrunden ble det utarbeidet rammeplan for overvann og flom, som konkluderer med at det etterutbygging kreves et fordrøyningsvolum på 56 m³. Tiltak for overvannshåndtering er utnyttelse av områdets grøntområder i form av naturlige forsenkninger, regnbedbruk av permeable flater. Disse tiltakene ivaretar i stor grad trinn en (infiltrasjon) og trinn to (fordrøyning) i tretrinnsstrategien. Utforming av grøfter og terreng sikrer trygg flomvei (trinn tre i tretrinnsstrategien) gjennom hele reguleringsområdet, samtidig som dagens naturlige flomvei ut av planområdet blir ivaretatt, og økes ikke.

Konsekvensutredning

Plan og tiltak innenfor planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne.

Rekkefølgebestemmelser

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer at lekeplassene i planområdet, parkeringsplassene o_P3, o_P4 og o_P5 samt G-/S-veg gjennom planområdet opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor utbyggingsområdet o_T2. Videre må adkomstvegen Røsslyngveien, fra

Torvhaugan til planområdet, være opparbeidet som regulert i bebyggelsesplan Torvhauan felt C, plan-id 1860-200712, før det gis brukstillatelser innenfor o_T2. I tillegg må kapasitet til de kommunaltekniske anleggene, samt krav og kapasitet til brannvann være dokumentert.

- **Økonomiske konsekvenser**

I KS-sak 035/23, der kommunestyret besluttet bygging av 26 omsorgsboliger med tilhørende administrasjonsbygg ble det redegjort for de økonomiske konsekvensene.

- **HMS: Organisasjons-/personneltmessige konsekvenser**

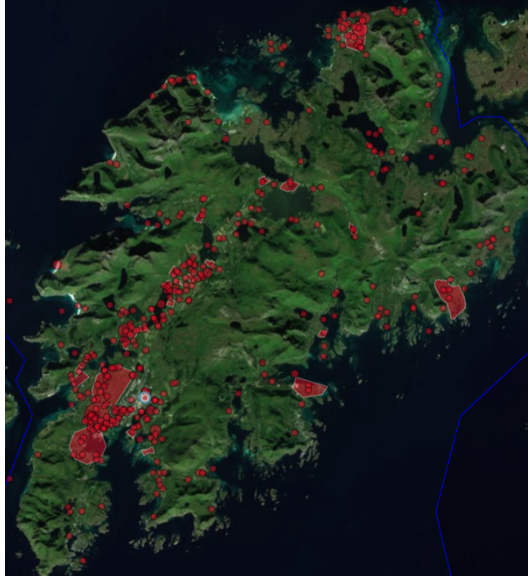
ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

Det er ikke kjent prioriterte naturtyper i området, men i nærheten av utbyggingsområdet er det følgende rødlistete fuglearter registrert: storspove (sterk truet), stær, rosenfink og tjeld (alle nær truet).

Storspoven finnes i mange ulike habitater under hekketiden, både langt inn i landet, men er kanskje mest typisk ute ved kysten. Alle former for dyrket mark, strandeng, lynghei, og myrer synes å være områder hvor den trives. Under trekket, som om høsten foregår fra juli til oktober, finner vi storspove hovedsaklig ved kystnære våtmarker.





Registreringer av storspove (på venstre) og tjeld (på høyre) i artsdatabanken.no (Torvhaugen merket med blå ring)

Tjelden er en karakterart i kystnære strøk over hele landet. Noen få plasser påtreffes den også hekkende i innlandet. Næring finner den både i fjæra, der den søker etter skjell, muslinger og snegler, og i jordbrukslandskap eller på ulike typer grøntarealer, der hovedføden ofte består av meitemark.

Rosenfink er en sjelden gjest på Vestvågøya. Rosenfink er en fåtallig art i Norge, der den har nordvestgrensen for sin forekomst i Europa. Arten er relativt ny som hekkefugl, og første hekking ble dokumentert i 1970. I Norge forekommer rosenfinken nå på Sør- og Østlandet. Arten foretrekker åpne områder med kratt og buskvegetasjon, og litt eldre hogstflater og plantefelt med unge grantrær. Føden består i hovedsak av plantemateriale. Den trekker ut av landet om høsten, og tilbringer vinteren i Sør-Asia.





Registreringer av rosenfink (på venstre) og stær (på høyre) i artsdatabanken.no (Torvhaugen merket med blå ring)

Stæren er utbredt i det meste av landet, unntatt i de mest alpine områdene. Den er sterkt knyttet til åpent lende som jordbrukslandskap og andre menneskeskapte biotoper. Stæren bruker det lange nebbet sitt til å finne meitemark og insekter på bakken og smådyr i tangen i fjæra. Den spiser også en del bær, frukt og frø. Reiret bygges i hulrom, under takstein, i hule trær, postkasser, og fuglekasser, og den hekker gjerne i kolonier.

Som del av planprosessen har man gjennomgått kjente kilder for innhenting av kunnskap innenfor deltemaet, og man anser at beslutningsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Storspove og tjeld er mest vanlig i mer kystnære strøk, rosenfink er trolig bare på besøk og stær trives godt nær bebyggelse. Planlagt utbygging i allerede bebygde omgivelser relativt sentral på Leknes vil sannsynligvis ikke medføre større konsekvenser på artsbestanden av nevnte arter. Det vurderes at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Se også vedlagt «miljøfaglig vurdering».

Friluftsliv:

Grøntbeltet som strekker seg i dag fra sentrum til marka vil bli redusert av planlagt utbygging. Betydningen av grøntbeltet for friluftslivet vurderes som forholdsvis liten. Området er mer i bruk som skolevei/snarvei for å komme seg til sentrum og ikke som turvei for å komme seg ut.

Klima og energi:

Store deler av området som planlegges bebygd består av myr. Det er tenkt at man skal grave ut alle myrmassene i prosjektområdet, hvilket vil si at det er begrensede muligheter for avbøtende tiltak. Det er utarbeidet en egen rapport som omhandler konsekvensene av å bygge ned myra. Dersom en legger til grunn at alt karbon i myrmassene frigis utgjør dette utslipp av 1 445 tonn CO₂. Som avbøtende tiltak etterstrebes det å gjenbruke eller bevare 20% av myrmassene i prosjektområdet.

Utslipet vil der blir redusert med 20% til 1156 tonn CO₂.

Videre har man valgt å etablere mer miljøvennlige tekniske løsninger for oppvarming og styring av lys og tekniske anlegg. Grove estimerer tilsier at utslippsreduksjon tilsvarer ca. 70-100 tonn CO₂ ila 40 år. Se vedlagt notat om avbøtende tiltak CO₂-utslipp.

Kulturminner/-miljø:

Det er ikke registrert kulturminner i området. Nordland fylkeskommune varslet i forbindelse med innspill til varsel om planoppstart behov for kulturminnebefaring. Vestvågøy kommune har fått gjort en kartlegging av dybde til fjell innenfor området. Dette ble oversendt til fylkeskommunen som på bakgrunn av dette trakk krav om kulturminnebefaring.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Se vedlegg

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Området i seg selv er relativt flatt noe som gjør framkommeligheten god. Det skal etableres boliger for personer med ulike utfordringer slik at det settes krav til universell utforming av boligene og uteområdene i bestemmelsene. Prinsippene i universell utforming følges jf. lov og forskrift

- **Folkehelse**

Nye boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg vil muliggjøre økt sosial aktivitet for beboerne. Under prosjekteringen er det vurdert beboernes muligheter for å kunne bevege seg til fots og med sykkel. Tomten er tilnærmet flatt, og det er etablert et godt stisystem mot Bymarka og ned til sentrum. Stien til sentrum er belyst og blir brøytet/vedlikehold av kommunal driftskontrakt. Disse tiltakene legger godt til rette for at beboere på enkelt vis kan gå eller sykle til sentrum eller ut i turterrenget. Stisystemet og den korte veien til sentrum vil også bidra til at flere ansatte kan la bilen stå og gå eller sykle til jobb.

- **Forebygging av kriminalitet**

Antas ikke relevant

- **Andre fagområders vurdering**

Miljø: se vedlagt miljøfaglig vurdering.
Andre relevante fagområder (omsorg, vei, vann og avløp, plan...) var involvert i utarbeidelse av prosjektet og planforslaget.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

Reguleringsforslaget er en oppfølging av KS-vedtak 035/23.

- **Barn og unges interesser**

Det er kort avstand til barnehage, skole og fritidsmuligheter og det er etablert gang- og sykkelveinett i området. Lekeplasser og friområder er omtalt lenger oppe. Som en kompensasjon for er regulert lekeareal reduseres noe, er det tatt med en rekkefølgebestemmelse om at lekeplassene i planområdet skal opparbeides med apparater, benker og bord, før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i planområdet. Prosjektet søker å ivareta både de unge beboerne og de barn og unge som blir naboer til prosjektet. Uteområdet vil ikke bli gjerdet inn, men ønsker å invitere naboene, slik at det oppstår en integrering for alle. Uteområdet vil bli utstyrt med lekeapparater, gapahuk med bålpanne, sittebenker og oppholdsplasser. Alle arealer vil være åpne og kunne benyttes av naboer.

Konklusjon:

Planforslaget legger til rette for etablering av tiltrengte omsorgsboliger som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg.

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldsloven. Kunnskapsgrunnlaget er godt kartlagt, sett i sammenheng med tiltakets omfang. Selv om naboene har observert Storspove, muligens hekkende, i området, vurderes det dithen, at tiltaket i sin helhet berører såpass begrenset samlet areal, at ornitologiske verdier i svært liten grad vil bli berørt og at tiltaket samlet sett ikke vil medføre risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planområdet ligger svært nær eksisterende bebyggelse, barnehage og sykehjem, med tursti gjennom området, og er således til dels påvirket av menneskelig aktivitet i dag. Med bakgrunn i naturmangfoldslovens §15 er det tatt med bestemmelse om at hekkende fugl, herunder Storspove, i området ikke skal forstyrres i anleggsperioden. Dette kan medføre midlertidig stans av arbeidene. Eventuelle kostnader i forbindelse med dette må bæres av tiltakshaver, altså kommunen. I utgangspunktet er området ikke å anse som naturlig habitat for Storspoven. Storspovebestanden lokalt er god og omsøkt tiltak vil ikke medføre store konsekvenser for bestanden regionalt og nasjonalt. Eventuelle fugler i området vil finne egnede leveområder i nærheten.

Samlet sett vurderes samfunnsnyttene av planlagt etablering av omsorgsboligene på Torvhaugen som viktigere enn de forholdsvis små negative konsekvensene for naturmangfoldet, som prosjektet medfører.

Store deler av området består av myr. I utgangspunktet var det tenkt at man skal grave ut alle myrmassene i prosjektområdet. Dersom en legger til grunn at alt karbon i myrmassene frigis utgjør dette utslipp av 1 445 tonn CO₂. Som avbøtende tiltak etterstrebes det å gjenbruke eller bevare 20% av myrmassene i prosjektområdet. Utslipet vil der bli redusert med 20% til 1156 tonn CO₂. Videre har man valgt å etablere mer miljøvennlige tekniske løsninger. Grove estimater tilsvarer ca. 70-100 tonn CO₂ 40 år. Øvrige positive faktorer som følge av bedre samlokalisering av Miljøtjenesten og mer effektiv drift er ikke kvantifisert, men antas å gi ett godt bidrag. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret egengodkjenner fremlagt detaljreguleringsplanforslag.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 18.12.2024

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006, med tilhørende plankart (sist revidert 15.02.2024), planbeskrivelse og bestemmelser, begge sist revidert 09.12.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og legger til rette for etablering av tiltrenge boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens TFF-boliger.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

16.12.2024 Teknisk utvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-096/24 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006, med tilhørende plankart (sist revidert 15.02.2024), planbeskrivelse og bestemmelser, begge sist revidert 09.12.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og legger til rette

for etablering av tiltrengte boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens TFF-boliger.

4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

18.12.2024 Formannskapet

Votering:

Teknisk utvalgs innstilling enst vedtatt.

FS-111/24 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006, med tilhørende plankart (sist revidert 15.02.2024), planbeskrivelse og bestemmelser, begge sist revidert 09.12.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og legger til rette for etablering av tiltrengte boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens TFF-boliger.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

18.12.2024 Kommunestyret

Votering:

Formannskapets innstilling enst vedtatt.

KS-112/24 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006, med tilhørende plankart (sist revidert 15.02.2024), planbeskrivelse og bestemmelser, begge sist revidert 09.12.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Omsorgsboliger Torvhaugen, plan-ID 202006.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og legger til rette for etablering av tiltrengte boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg som vil forbedre situasjonen for både beboerne og ansatte og effektivisere driften av kommunens TFF-boliger.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 11.12.2024